

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01516)

截至2025年12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

截至2025年12月31日止年度：

- 本集團的收入約為人民幣68.16億元，同比下降約2.2%，主要由於年內本集團出售所持有附屬公司彰泰服務集團有限公司(「**彰泰服務**」)股權，導致其自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內所致；剔除上述影響，本集團的收入約為人民幣64.87億元，同比微增；
- 本集團的毛利約為人民幣12.52億元，毛利率約為18.4%，同比下降約3.5個百分點，主要由於本集團暫緩確認已完成履約義務但回款存在高風險的若干第三方客戶的收入，以及近年交付項目質保到期而帶來的維修維護成本增加所致；
- 本集團銷售及管理費率約為6.9%，同比下降約2.1個百分點；
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣2.03億元，去年同期本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.51億元，實現扭虧為盈。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「年內」)的經審核綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	6,816,162	6,969,501
銷售成本	5	<u>(5,564,565)</u>	<u>(5,442,228)</u>
毛利		1,251,597	1,527,273
行政開支	5	(426,086)	(569,593)
銷售及營銷開支	5	(46,262)	(56,860)
商譽及其他無形資產減值		–	(74,936)
金融資產減值虧損淨額	5	(562,583)	(1,387,985)
其他收入		42,369	44,532
其他收益／(虧損)－淨額		<u>32,119</u>	<u>(86,035)</u>
經營利潤／(虧損)		291,154	(603,604)
財務收入		21,218	39,505
財務成本		<u>(5,573)</u>	<u>(6,197)</u>
財務收入－淨額		15,645	33,308
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額		<u>(1,839)</u>	<u>(829)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)		304,960	(571,125)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(66,657)</u>	<u>137,986</u>
年內利潤／(虧損)		<u><u>238,303</u></u>	<u><u>(433,139)</u></u>

綜合全面收益表(續)

截至2025年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內綜合收益/(虧損)總額		<u>238,303</u>	<u>(433,139)</u>
以下人士應佔綜合收益/(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		202,725	(451,197)
— 非控制性權益		<u>35,578</u>	<u>18,058</u>
		<u>238,303</u>	<u>(433,139)</u>
每股盈利/(虧損)(以每股人民幣元列示)			
— 基本	7	0.07	(0.15)
— 攤薄	7	<u>0.07</u>	<u>(0.15)</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		119,970	99,704
使用權資產		59,577	69,217
投資物業		90,485	50,097
無形資產		793,148	1,448,495
遞延稅項資產		1,071,458	963,350
使用權益法入賬之投資		29,000	33,464
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		181,741	189,793
其他應收款項	9	39,407	149,526
預付款項		1,611	1,233
		<u>2,386,397</u>	<u>3,004,879</u>
流動資產			
存貨		33,592	45,573
貿易及其他應收款項	9	3,337,673	3,440,652
預付款項		33,175	27,016
現金及現金等價物		3,787,525	4,027,790
受限制資金		23,670	24,563
到期三個月以上的銀行存款		28,000	15,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		200,772	1,428
其他流動資產		2,561	3,444
		<u>7,446,968</u>	<u>7,585,466</u>
資產總值		<u><u>9,833,365</u></u>	<u><u>10,590,345</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,645	25,645
儲備		5,090,083	5,290,650
留存收益/(累計虧損)		40,658	(151,163)
		<u>5,156,386</u>	<u>5,165,132</u>
非控制性權益		75,750	154,244
		<u>5,232,136</u>	<u>5,319,376</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		81,448	98,695
遞延所得稅負債		22,562	41,064
		<u>104,010</u>	<u>139,759</u>
流動負債			
租賃負債		19,192	22,105
貿易及其他應付款項	10	2,301,142	2,841,468
合約負債	4	1,821,594	1,940,878
即期所得稅負債		355,291	326,759
		<u>4,497,219</u>	<u>5,131,210</u>
負債總額		<u>4,601,229</u>	<u>5,270,969</u>
權益及負債總額		<u>9,833,365</u>	<u>10,590,345</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

除另行說明外，該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露要求編製。

香港財務報告準則會計準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及按公允價值計量的投資物業除外。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2025年1月1日開始的年度報告期間應用下列新訂及經修訂準則：

香港會計準則第21號修訂本—缺乏可兌換性

上文所列修訂本對過往期間確認的金額並無任何重大影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

若干已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2025年12月31日報告期間強制採納，且並未獲本集團提早採納。

於以下日期或之後
開始的財政年度生效

金融工具的分類及計量的修訂—香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
涉及依賴自然能源生產電力的合約—香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及 香港詮釋第5號—財務報表的呈列—借款人對載有按 要求償還條款的定期貸款進行分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「並無公眾問責性的附屬公司：披露」 及於2025年10月的後續修訂本	2028年1月1日

3. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

截至2025年12月31日止年度，本集團主要在中國從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相似，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至2025年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團近100%的非流動資產位於中國。

4. 服務收入

收入主要包括來自物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
—物業管理及運營服務	6,363,903	6,379,627
—社區生活服務	204,820	199,937
—非業主增值服務	56,905	139,587
	<u>6,625,628</u>	<u>6,719,151</u>
<i>於某一時點確認</i>		
—社區生活服務	185,389	243,037
—非業主增值服務	5,145	7,313
	<u>190,534</u>	<u>250,350</u>
	<u><u>6,816,162</u></u>	<u><u>6,969,501</u></u>

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
—第三方	1,809,010	1,935,867
—關聯方	12,584	5,011
	<u>1,821,594</u>	<u>1,940,878</u>

5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支	2,696,184	2,739,078
安保、維護、清潔及綠化成本	2,374,385	2,306,516
金融資產減值虧損淨額	562,583	1,387,985
能源費用	380,941	351,055
折舊及攤銷	132,882	154,686
耗材成本	97,041	113,041
售出商品成本	48,636	47,765
差旅及招待開支	47,656	82,911
專業費用	37,220	44,634
辦公及通訊費	35,119	48,532
稅項及附加	27,759	29,451
短期租賃及低價值資產的租賃費用	14,623	23,341
核數師酬金	3,080	3,850
— 核數服務	2,950	3,850
— 非核數服務	130	—
其他	141,387	123,821
	6,599,496	7,456,666

6. 所得稅開支／(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅	196,803	204,440
遞延所得稅	(130,146)	(342,426)
	66,657	(137,986)

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為：本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數。

本公司截至2025年及2024年12月31日止年度並無潛在發行在外普通股。每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔利潤／虧損(人民幣千元)	<u>202,725</u>	<u>(451,197)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>3,056,844,000</u>	<u>3,056,844,000</u>
按年內本公司擁有人應佔利潤／虧損計算的每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	<u>0.07</u>	<u>(0.15)</u>

8. 股息

於2025年及2024年已付股息分別約為人民幣438.07百萬元(每股人民幣0.143元)及人民幣448.21百萬元(每股人民幣0.143元)。

董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.01元，合計約人民幣30.5百萬元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2026年6月9日(星期二)或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2026年5月22日(星期五)公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.01元 (2024年：人民幣0.143元)	<u>30,490</u>	<u>437,129</u>

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動 —		
其他應收款項(ii)	40,619	244,587
減：虧損撥備	<u>(1,212)</u>	<u>(95,061)</u>
非流動合計	<u>39,407</u>	<u>149,526</u>
流動 —		
貿易應收款項(i)	6,833,512	6,488,168
其他應收款項(ii)	<u>851,835</u>	<u>812,247</u>
減：虧損撥備	<u>7,685,347</u>	<u>7,300,415</u>
流動合計	<u>3,337,673</u>	<u>3,440,652</u>

於2025年及2024年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的貿易應收款項及虧損撥備如下：

	於 12 月 31 日	
	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
第三方貿易應收款項		
— 個別業主	636,246	—
— 個別非業主	194,461	158,414
— 撥備矩陣	2,788,882	3,043,465
第三方小計	3,619,589	3,201,879
關聯方貿易應收款項	3,213,923	3,286,289
應收款項總額	6,833,512	6,488,168
減：虧損撥備		
— 個別業主	(636,246)	—
— 個別非業主	(138,092)	(86,048)
— 撥備矩陣	(402,985)	(691,257)
第三方小計	(1,177,323)	(777,305)
— 關聯方	(2,720,139)	(2,694,958)
虧損撥備總額	(3,897,462)	(3,472,263)
貿易應收款項—淨額	2,936,050	3,015,905

基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
1 年內	1,905,472	1,876,616
1 至 2 年	808,544	937,925
2 至 3 年	626,654	1,157,518
3 至 4 年	1,124,799	2,284,951
4 至 5 年	2,208,075	174,592
5 年以上	159,968	56,566
	6,833,512	6,488,168

- (ii) 其他應收款項主要包括已付關聯方的可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

10. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動 –		
貿易應付款項(i)	1,077,921	1,141,964
應付工資及福利	319,028	349,250
暫時代收款(ii)	307,539	402,015
應付押金	276,952	353,986
其他應付稅項	178,379	166,943
應付關聯方款項(iii)	45,088	62,143
非控股股東認沽期權產生的應付對價	–	218,296
應計費用及其他	96,235	146,871
	2,301,142	2,841,468

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

- (i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	882,634	934,962
1至2年	48,688	51,189
2至3年	20,880	110,390
3年以上	125,719	45,423
	1,077,921	1,141,964

- (ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

- (iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的暫時代收款。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣6,816.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣6,969.5百萬元減少約人民幣153.3百萬元（約2.2%）。收入減少主要由於年內本集團出售所持有附屬公司彰泰服務股權，導致其自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內所致。剔除上述影響，本集團於本年度錄得的收入與同期基本持平。以下分別列示按來源及業務劃分的本集團於所示年度的總收入詳情：

按來源劃分：

	截至12月31日止年度				增長率 %
	2025年		2024年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
第三方	6,631,798	97.3	6,801,695	97.6	-2.5
關聯方	184,364	2.7	167,806	2.4	9.9
總計	<u>6,816,162</u>	<u>100.0</u>	<u>6,969,501</u>	<u>100.0</u>	<u>-2.2</u>

截至2025年12月31日止年度，本集團來自關聯方的收入較同期增加，乃主要由於來自本集團關聯方所持有的商業物業的運營服務收入較同期增加約人民幣39.7百萬元。

按業務劃分：

	截至12月31日止年度				增長率 %
	2025年		2024年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理及運營					
服務	6,363,903	93.4	6,379,627	91.5	-0.2
社區生活服務	390,209	5.7	442,974	6.4	-11.9
非業主增值服務	62,050	0.9	146,900	2.1	-57.8
總計	<u>6,816,162</u>	<u>100.0</u>	<u>6,969,501</u>	<u>100.0</u>	<u>-2.2</u>

物業管理及運營服務

截至2025年12月31日止年度，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣6,363.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度減少約人民幣15.7百萬元（約0.2%），主要由於本集團的附屬公司彰泰服務自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內所致。剔除上述影響，本集團於本年度錄得的物業管理及運營服務收入較同期增加人民幣121.6百萬元。按項目來源劃分，來自融創集團、其合營公司及聯營公司開發物業¹的收入約為人民幣4,663.9百萬元，佔比約73.3%；來自獨立第三方物業開發商開發物業²的收入約為人民幣1,700.0百萬元，佔比約26.7%。按項目業態劃分，來自住宅物業的收入約為人民幣5,224.2百萬元，佔比約82.1%；來自非住宅物業的收入約為人民幣1,139.7百萬元，佔比約17.9%。

社區生活服務

截至2025年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約人民幣390.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣443.0百萬元減少約人民幣52.8百萬元（約11.9%）。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
業主便民生活服務	232,882	59.7%	255,438	57.7%
園區經營服務	157,327	40.3%	187,536	42.3%
總計	<u>390,209</u>	<u>100.0</u>	<u>442,974</u>	<u>100.0</u>

註：

¹ 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外（「融創集團」）單獨及與其他物業開發商共同開發的物業。

² 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

業主便民生活服務主要包括圍繞業主需求而開展的社區商品銷售、家庭清潔及居家維修服務、房屋局部翻新與改造、社區自動飲水機售水、社區充電樁充電及房屋經紀服務等。截至2025年12月31日止年度，便民服務收入約為人民幣232.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度減少約人民幣22.5百萬元。此乃主要由於本集團的附屬公司彰泰服務自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內所致，剔除上述影響，業主便民生活服務收入與同期基本持平。

園區經營服務主要包括園區點位資源出租及裝修建渣清理服務等。截至2025年12月31日止年度，園區經營服務收入約為人民幣157.3百萬元，較截至2024年12月31日止年度減少約人民幣30.2百萬元。減少乃主要由於年內開發商交付的物業管理項目規模的同比下降，帶來業主裝修量相應減少，裝修建渣清理服務收入因此下降。

非業主增值服務

截至2025年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣62.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣146.9百萬元減少約人民幣84.8百萬元（約57.7%）。這主要是由於地產業務量收縮，同時本集團持續基於市場化原則承接該業務，導致截至2025年12月31日止年度收入持續減少。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	35,706	57.5	64,552	43.9
諮詢及其他增值服務	21,200	34.2	73,577	50.1
其他	5,144	8.3	8,771	6.0
總計	62,050	100.0	146,900	100.0

2. 毛利及毛利率

截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,251.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,527.3百萬元減少約人民幣275.7百萬元（約18.1%）。截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利率約為18.4%，較截至2024年12月31日止年度的21.9%減少約3.5個百分點。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理及運營服務	1,088,768	17.1	1,332,220	20.9
社區生活服務	145,258	37.2	153,673	34.7
非業主增值服務	17,571	28.3	41,380	28.2
總計	<u>1,251,597</u>	<u>18.4</u>	<u>1,527,273</u>	<u>21.9</u>

物業管理及運營服務的毛利率從截至2024年12月31日止年度的約20.9%降低至截至2025年12月31日止年度的約17.1%，毛利率的下降主要由本集團暫緩確認已完成履約義務但回款存在高風險的若干第三方客戶的收入，以及近年交付項目質保到期而帶來的維修維護成本增加所致。

社區生活服務毛利從截至2024年12月31日止年度的人民幣153.7百萬元下降人民幣8.4百萬元至截至2025年12月31日止年度的人民幣145.3百萬元。下降乃主要由於：(i)本集團的附屬公司彰泰服務自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內帶來毛利下降約人民幣8.1百萬元，以及(ii)園區經營服務毛利因年內開發商交付的物業管理項目規模的同比下降帶來毛利下降約人民幣9.2百萬元。剔除上述影響，業主便民生活服務毛利較同期提升約人民幣8.8百萬元，乃由於本集團年內重點挖掘業主需求，持續優化供應鏈，完善社區生活服務業務與物業管理服務業務的相互聯動，帶來該等業務的盈利水平較同期提升。

3. 行政開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣426.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣569.6百萬元減少約人民幣143.5百萬元。行政開支的減少主要由於本集團集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

4. 銷售及營銷開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣46.3百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣56.9百萬元下降約人民幣10.6百萬元。主要由於本集團在業務發展的同時對於營銷支出率進行管控，提升了投入產出比。

5. 金融資產減值虧損淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣562.6百萬元。其中，關聯方金融資產減值虧損淨額約為人民幣106.4百萬元，第三方金融資產減值虧損淨額約為人民幣456.2百萬元。年內，由於關聯方所提供的還款抵押擔保物貨值下跌，本集團進一步對關聯方貿易應收款項計提減值撥備。此外，由本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款速度持續放緩，導致本集團第三方貿易應收款項的信用風險增加，因而就第三方貿易應收款項計提之減值撥備增加。

6. 其他收益／(虧損)－淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團的其他收益及虧損淨額為收益約人民幣32.1百萬元，於截至2024年12月31日止年度則為虧損約人民幣86.0百萬元。其他收益及虧損淨額由虧損轉為收益乃是由於於截至2024年12月31日止年度，本集團持有的一家從事提供物業管理服務的非上市投資公司股權因其所在市場環境變化及自身經營情況變化帶來公允價值下跌約人民幣105.2百萬元。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指本集團若干租賃安排項下的租賃年內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2025年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣15.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣33.3百萬元下降約人民幣17.7百萬元。該變化主要由於銀行同期存款利率的下降，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣18.1百萬元。

8. 利潤／虧損淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣238.3百萬元，其中，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣202.7百萬元。截至2024年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣433.1百萬元。其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣451.2百萬元。

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2025年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額（包括流動及非流動）約為人民幣3,377.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣3,590.2百萬元減少約人民幣213.1百萬元，主要是由於本集團貿易及其他應收款項總額較去年末增加約人民幣181.0百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣394.1百萬元。貿易及其他應收款項總額的增加主要受年內外部環境變化影響，第三方業主回款速度持續放緩所致。減值撥備的增加主要由於本集團出於謹慎性原則，針對貿易應收款項進一步計提了減值撥備。

10. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、應付工資及福利等。

於2025年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,301.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣2,841.5百萬元減少約人民幣540.4百萬元，主要是：(i) 由於非控股股東認沽期權產生的應付對價減少約人民幣218.3百萬元；(ii) 本集團的附屬公司彰泰服務自2025年8月之後不再納入本集團綜合財務報表的合併範圍之內帶來減少約人民幣179.6百萬元，以及(iii) 因年內為保證服務品質，維護與優質供應商的合作關係，對供應商付款的及時性進行了管理。

11. 可用資金、財務及資本資源

於2025年12月31日，本集團的可用資金（包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品）總額約為人民幣4,040.0百萬元，較2024年12月31日的約人民幣4,068.8百萬元減少約人民幣28.8百萬元，主要由於年內經營活動產生的現金淨流入約人民幣30.7百萬元，以及分派股息的現金流出及處置附屬公司的現金流入等。

於2025年12月31日，本集團的流動資產淨值（流動資產減流動負債）約人民幣2,949.7百萬元（2024年12月31日：約人民幣2,454.3百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為1.7倍（2024年12月31日：約1.5倍）。

於2025年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸（2024年12月31日：無），資產負債比率（乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算）為零（於2024年12月31日：零）。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

12. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

13. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2025年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

14. 資產抵押

於2025年12月31日，本集團並未抵押任何資產（於2024年12月31日：無）。

15. 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（於2024年12月31日：無）。

業務回顧與展望

2025年回顧

2025年，物業管理行業在多重擠壓中繼續深度調整。第一重擠壓來自於物業費收入受到挑戰：多地政府指導價引發降價潮、業主繳費意願持續下降；第二重擠壓來自於服務成本逐年攀升：存量項目佔比擴大，交付年限增長帶來設施維護、改造投入增加，人力成本剛性上漲；第三重擠壓來自地產開發商交付質量與客群矛盾的長期影響，帶來隱形成本的增加；第四重擠壓來自增量減緩、行業競爭加劇。這一系列的影響，都導致行業整體盈利空間持續收窄，現金流承壓顯著。回顧2025年，本公司圍繞質量、專業價值、效率，堅韌而篤定的調整與發展。

對質量的堅守。首先體現在拓展的質量，截至2025年底本公司25+核心城市飽和收入佔比近七成，核心城市新增拓展單年簽約額佔比約92%；存量住宅拓展提升明顯，存量住宅在總體住宅簽約額佔比近90%，其中高物業費單價的優質項目可圈可點；商企客戶的戰略堅定且有成效，鎖定優質賽道的頭部企業，已形成眾多穩定的戰略大客戶持續為其提供服務，同時新拓一定數量的潛在優質大客戶，進一步向戰略客戶轉化升級。另一方面，即使面臨市場諸多壓力，本公司依然選擇提升服務品質，築牢物業的立身根本。在本公司已有的中高端住宅服務標籤上，進一步打造環境系列「融韻五境」系列產品，從園區綠化、園區水景、園區小品、歸心空間、活動設施五個維度，提升園區美學感受，即使在已呈現高品質的「歸心禮御」系列，通過「融韻五境」的精心打磨，依然會讓人有眼前一亮、心悅其境的感受。2025年10月，本公司社造大會召開，面向行業發佈融創服務特色的「社區營造」，致力於推動形成社區業主、街道居委、社區商家共治共益的生態。這一年，湧現了眾多陽光主理人，共同召開議事堂議事，在杭州時代奧城共議共創開發了「開心農場」，既滿足了老年人家門口的田園夢，也滿足了孩子們對於土地和自然的探索；在西安瓏府，疫情後留下的核酸檢測亭，在議事堂的討論中，被確定改造為「友間好鋪」，它是瓏府業主的便民工具百寶箱，也是閒置物品交換點，還是小朋友們換書籍交朋友的小基地。這樣的美好，正在本公司不同的社區中悄然發生，和諧共生也是物業人的致力追求。本公司對質量的堅守，既是物業管理新發展階段的市場要求，也是本公司發展的長期堅定選擇。

對專業的打磨。在激烈的市場競爭以及客戶高要求下，專業能力透過產品在市場中被驗證。2025年，商企服務形成了以「設施設備管理」、「禮賓服務」、「能源管理」為核心的三大產品，完善體系與打造標桿，獲得了客戶的認可：單一甲方的滿意度達到98%，單一甲方合約的回款率90%以上。生活服務，則繼續圍繞業主需求，做業主需要的便民服務，打造零售前置倉和家修兩個拳頭產品，凝練便捷、價優、有保障客戶顯而易見的服務標籤。下單業主戶數明顯增加，同比增長約74%，訂單數同比增長約117%，業主對生活服務心智逐漸建立，複購頻次同比增加約26%。商業運營服務，在文旅商業生態上加載「親子」與「業態共生」理念，運營能力在市場拓展中驗證成效，2025年輕資產商業項目新拓一座，新開業一座，商管公司全年銷售額與客流量同比均有增長。

對效率的要求。2025年提效成果顯著，銷售及管理費用同比降低約25%，銷售及管理費率約6.9%，同比降低約2.1個百分點。這得益於本公司積極調整組織架構：減少管理層級、縮小管理半徑、高效觸達一線。也得益於AI科技的應用。在業務端對現有數字化產品做AI能力加持，提升核心業務流程標準化水平與運營效率，融慧攝像

機自動抓拍的品檢系統，通過AI判圖準確率大於95%，大大提升了工單流轉效率；在管理端，流程制度AI助手、客戶服務AI助手、系統操作AI助手也在本公司內部各個領域應用上線，助力提升員工日常工作效率，AI正在成為物業數智化轉型的更優解。

面對壓力和挑戰，本公司2025年營業收入基本保持穩定，歸母淨利潤同比扭虧為盈，主要由於關聯方應收款項減值虧損年內大幅減少，這也標誌著關聯方對於本公司的財務影響已基本解決。當然，本公司也看到，近年來地產開發商新交付項目的交付遺留問題，對收繳率和現金流產生了負面的影響。本公司積極推進解決地產開發商交付項目的遺留問題，並取得階段性的進展。2025年推動9個項目起費，實現新增收入確認約人民幣3,500萬元；推動地產開發商優先解決消防、電梯、供暖等生活配套剛需問題265個，帶動31個項目收繳率提升；本公司大力投入維修整改，投入資金約人民幣2,000萬元，帶動64個項目收繳率提升；針對上年度虧損，遺留問題短期內難解決、收繳難提升項目，精簡配置控成本，81個項目成本率下降；對於結構性持續虧損的項目，堅決撤場，2025年當年撤場及已決策推進撤場中的項目59個，預計對2026年經營現金流流出減少約人民幣5,700萬元。相信經營現金流的恢復指日可待。

2026年展望

《「十五五」規劃建議》中首次直接提及「物業」，將物業管理行業納入國家戰略規劃，明確實施「物業服務質量提升行動」，物業管理行業同樣充滿了新機遇。在過去一年的磨礪中，本公司已做好打硬仗的準備，也具備了打勝仗的基礎。

展望2026年，市場環境依然充滿挑戰，行業競爭也會依然激烈。在經營層面，圍繞經營提質、現金流提升開展全面快速推進。首先針對近年來地產開發商交付質量不佳的項目及虧損項目，明確取捨，快速行動。對於不能扭虧的項目，會堅決退出；對於可扭虧的項目，將結合交付遺留問題、聯動開發商制定針對性解決方案，在保障基礎服務質量的基礎上，推進客戶關係改善、拉動收費與清欠。同時，本公司將通過目標管理與激勵方式的調整、服務模式和組織架構的持續優化等多項舉措，推動增收、提效、優本。此外，在確保經營穩健的基礎上，本公司也要做好長期可持續發展：1、繼續加大已有核心城市和重點業態的佈局，深化客戶對本公司標桿項目、產品和服務標籤以及本公司整體市場形象的認知。2、圍繞市場競爭，強化非住細分領域的專業化能力、系統構建生態合作資源提高對戰略客戶挖潛和轉化能力、整合供應鏈提高控本與競價實力、持續投入數字化建設並積極嘗試AI等新技術新工具在一線服務和後台管理場景的應用。3、項目經理是一線的指揮官，是本公司業務紮實發展的基座。項目經理對於交付滿意的服務、健康的經營結果、良好的客戶和社區生態，都是至關重要的。通過資源支持、業務賦能、激勵機制，充分激發一線團隊的士氣與鬥志；持續優化項目組織分工與流程，為項目經理減負提效。本公司將持續完善項目經理培養及內生機制，打造一支過硬的能打勝仗的一線隊伍。

本公司將通過短期穩經營、長期強能力的協同推進，實現穩健優質發展。

路遙跬步，韌力篤行，終將至。

其他資料

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至2025年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2026年5月22日（星期五）舉行。有關召開股東週年大會的通告將按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的時間及方式刊發於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.sunacservice.com），並根據本公司股東（「股東」）就收取本公司的公司通訊之收取方式及語言版本之選擇派發予股東。

釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為2026年5月22日（星期五），本公司將於2026年5月19日（星期二）至2026年5月22日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份（「股份」）過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年5月18日（星期一）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.01元，合計約人民幣30.5百萬元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2026年6月9日（星期二）或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2026年5月22日（星期五）公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，釐定股東有權收取截至2025年12月31日止年度末期股息之資格的記錄日期為2026年6月2日（星期二），本公司將於2026年5月29日（星期五）至2026年6月2日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2025年12月31日止年度末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年5月28日（星期四）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司於公開市場上以總代價約2,783,550港元購回合共2,000,000股普通股，截至2025年12月31日及本公告日期，該等回購普通股尚未註銷。

購回股份的月份	購回股份 總數	所支付每股 最高價 (港元)	所支付每股 最低價 (港元)	所支付 總代價 (港元)
12月	2,000,000	1.40	1.39	2,783,550

於2026年1月1日至本公告日期，本公司於公開市場上以總代價約8,148,050港元購回合共5,800,000股普通股，截至本公告日期，該等回購普通股尚未註銷。

基於對本公司未來發展前景的信心以及對本公司價值的認可，董事會相信，在當前市場情況下回購股份，有助於維護全體股東的權益，增強投資者的信心，穩定及提升本公司價值，符合本公司及股東的整體利益。

除上文所述外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

重大投資、收購及出售

於2025年4月29日，本公司之全資附屬公司融遠(BVI)投資有限公司(「融遠投資」)與廣西老彰家等訂立股權交易協議，融遠投資將其間接持有的廣西彰泰融創智慧80%股權，以交易代價人民幣8.2662億元，通過相關交易安排轉讓給廣西老彰家(「本次交易」)，以實現本集團全面退出彰泰服務集團。本次交易已於2025年9月4日完成。詳情請參閱本公司日期為2025年4月29日、2025年7月18日及2025年9月4日之公告。截至2025年12月31日，本集團已不再持有彰泰服務集團任何權益。

除上文所述外，截至2025年12月31日止年度，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

報告期後事項

截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有24,042名僱員。截至2025年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣26.96億元。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業整體的薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定，薪酬及福利包括基礎薪酬、酌情花紅、股份獎勵計劃及社會保險／公積金等。本集團持續關注員工考核激勵與培養晉升，對僱員進行過程績效考核、年度績效評價及專項獎懲等，為整體表現優異的員工提供晉升和發展機會。董事會將持續檢討、不時修訂及更新本集團薪酬政策。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2025年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其自身的企業管治守則，截至2025年12月31日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水平。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關管理人員出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，並由姚寧先生擔任主席，姚寧先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部控制及風險管理系統職能，審閱本集團企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部控制及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

有關本公告所載的本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表以及相關附註的數字已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團年內的經審核綜合財務報表中所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對本公告發表任何意見或鑒證結論。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)。本公司2025年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候根據股東就收取本公司的公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2026年3月25日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士、楊曼女士及黃曉歐先生；非執行董事為高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。